

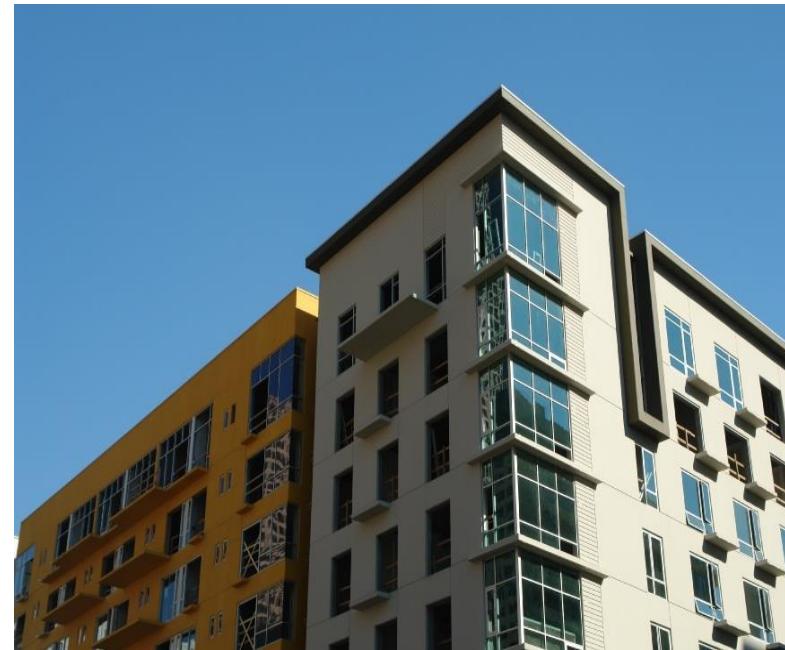
Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj

Hallituksen puheenjohtajan katsaus



Sisältö

- Sijoitusstrategia
- Keskeiset tulosajurit
- Toimintaympäristö



Sijoitusstrategia



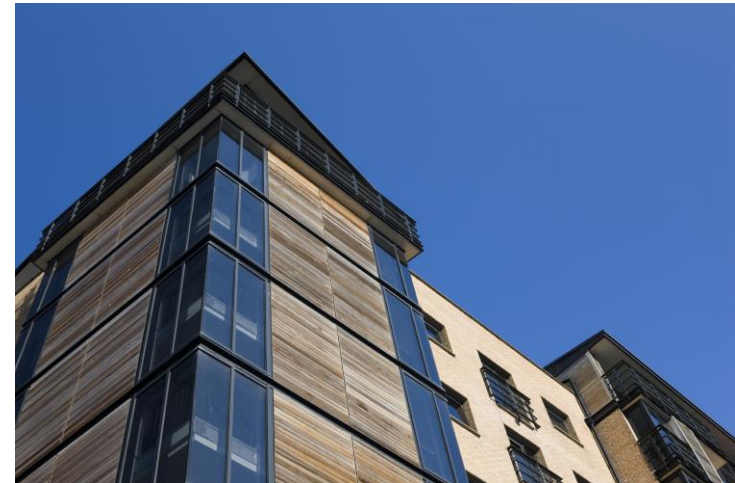
Rahaston tavoitetuotto 10%

Pitkä aikaväli

<i>Bruttovuokratuotto</i>	<i>7,0 %</i>
+ <i>Asuntojen arvonnousu</i>	<i>4,0 %</i>
+ <i>Vipuvaikutus</i>	<i>2,1 %</i>
+ <i>Tukkuualennus</i>	<i>1,5 %</i>
- <i>Hoitokulut</i>	<i>-2,4 %</i>
- <i>Korjauskustannukset</i>	<i>-1,2 %</i>
- <i>Hallinnon kulut</i>	<i>-1,0 %</i>
- <i>Tulospalkkio</i>	<i>-0,4 %</i>
= <i>Yhteensä</i>	<i>10 %</i>
 <i>Luototusaste</i>	 <i>45 %</i>
<i>Lainakorko</i>	<i>5,0 %</i>
 <i>Salkun volatiliteetti</i>	 <i>16 %</i>

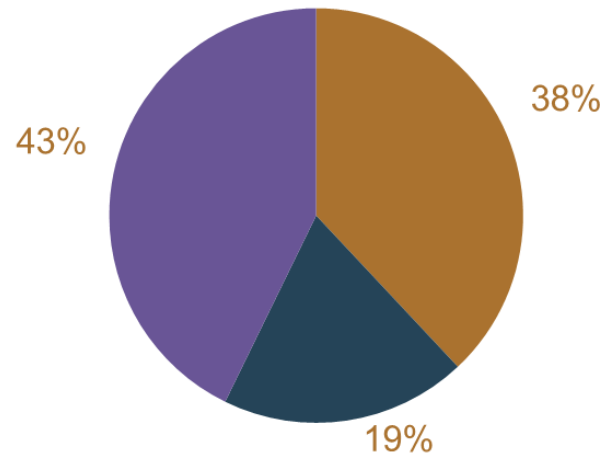
Sijoitusstrategian lähtökohdat

- Maakuntakaupungit tarjoavat Helsinkiin nähden nykyhinnoilla
 - 1-2% paremman nettovuokratuoton
 - 0-1% huonomman arvonnousu-odotuksen
- Vanhat asunnot tarjoavat uusiin nähden nykyhinnoilla
 - 1,5-2,5% paremman nettovuokratuoton
 - 0,5-1% paremman arvonnousu-odotuksen
- Yksiöt ja kaksiot tarjoavat nykyhinnoilla suurempiin asuntoihin nähden
 - 0,5-2% paremman vuokratuoton

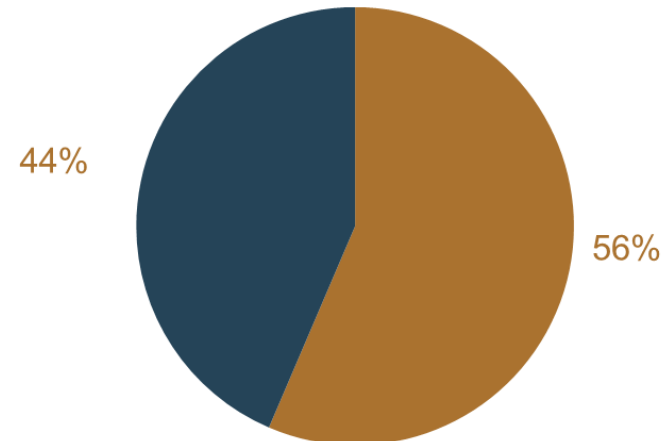


Huoneistosalkun alue- ja ikäjakama

■ Helsingin seutu ■ Suuret kaupungit ■ Muu Suomi



■ Rv. 1990- ■ Rv. -1989



Keskeiset tulosajurit

Keskeiset tulosajurit

- Vahva tuloskehitys
 - Onnistuneet kohteiden hankinnat
- Asuntojen hintojen kehitys vaatimatonta
 - Heikon taloustilanteen pitkittyminen
- Asuntohankintojen tulosvaikutus suuri
 - Markkinatilanne ostajalle suotuisa
- Vuokratuotto hyvällä tasolla
 - Maakuntakaupungit ja vanhemmat kohteet
- Hoito- ja korjauskustannukset odotetusti
 - Ei yllättäviä poikkeamia



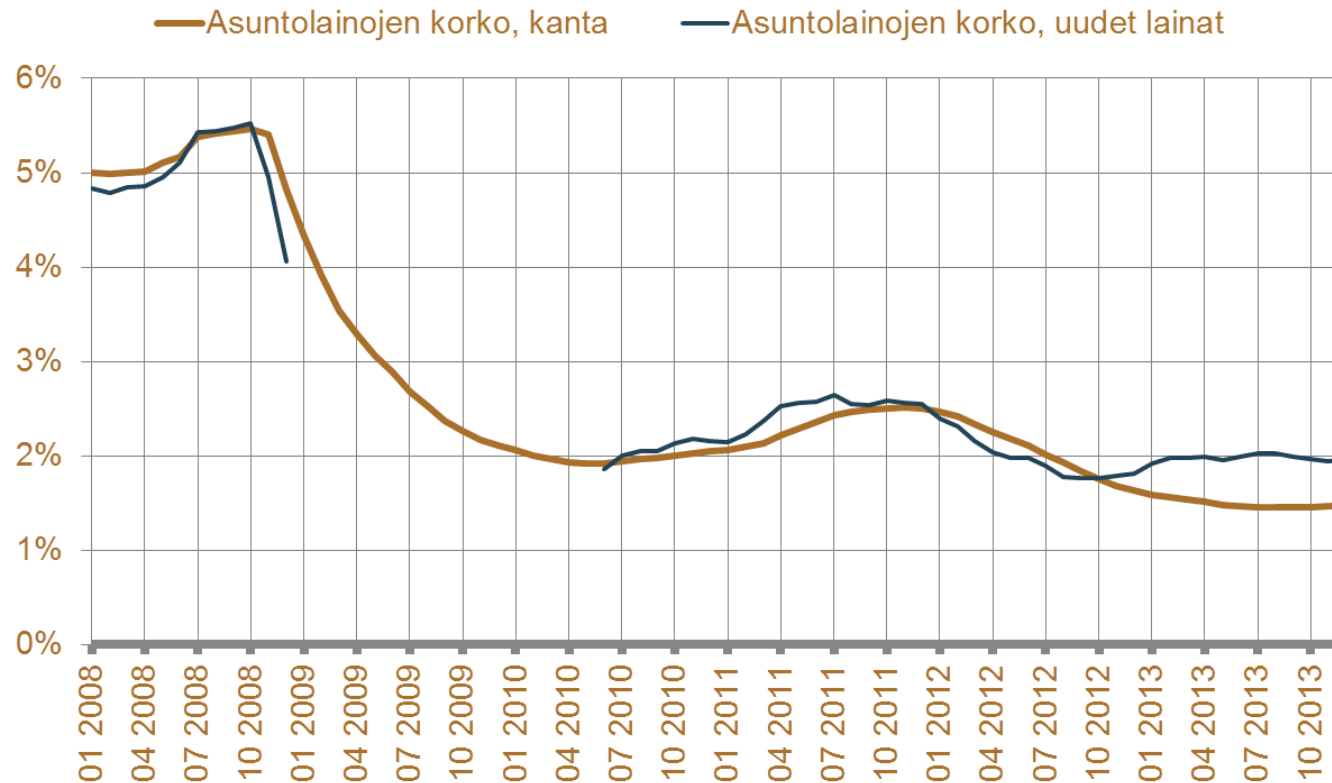
Näkymät



- Tavoitetuottoon edellytykset
 - Onnistuminen hankinnoissa
 - Arvojen maltillinen nousu
- Asuntohintojen nousun hienoinen kiihtyminen
 - Taloustilanteen vahvistuessa
- Asuntohankintojen tulosvaikutus
 - Vuotta 2013 jonkin verran pienemmät hankinnat ja hieman vähäisempi merkitys
- Vuokratuotto laskee hieman
 - Uudisasuntojen vuokraaminen laskee tilapäisesti käyttöastetta
- Hoito- ja korjauskustannukset suhteessa salkun kokoon alenevat hieman
 - Uudempien osuus noussut

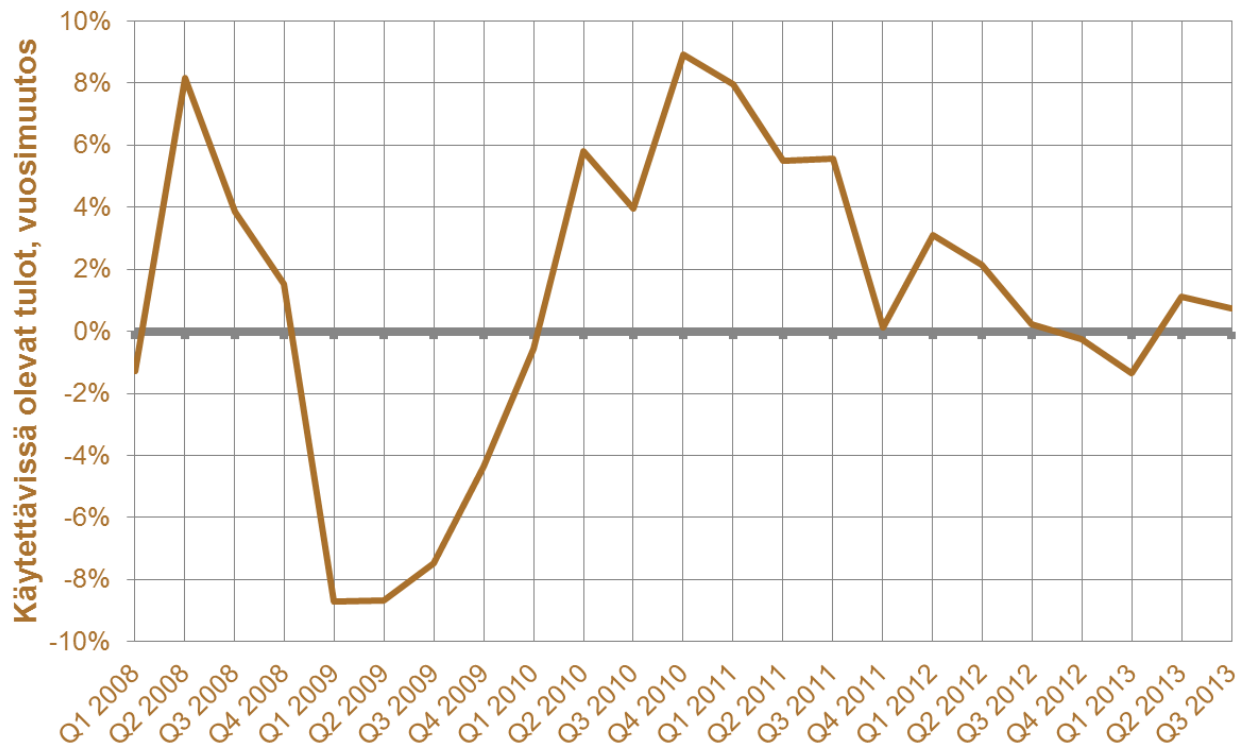
Toimintaympäristö

Asuntolainojen korot



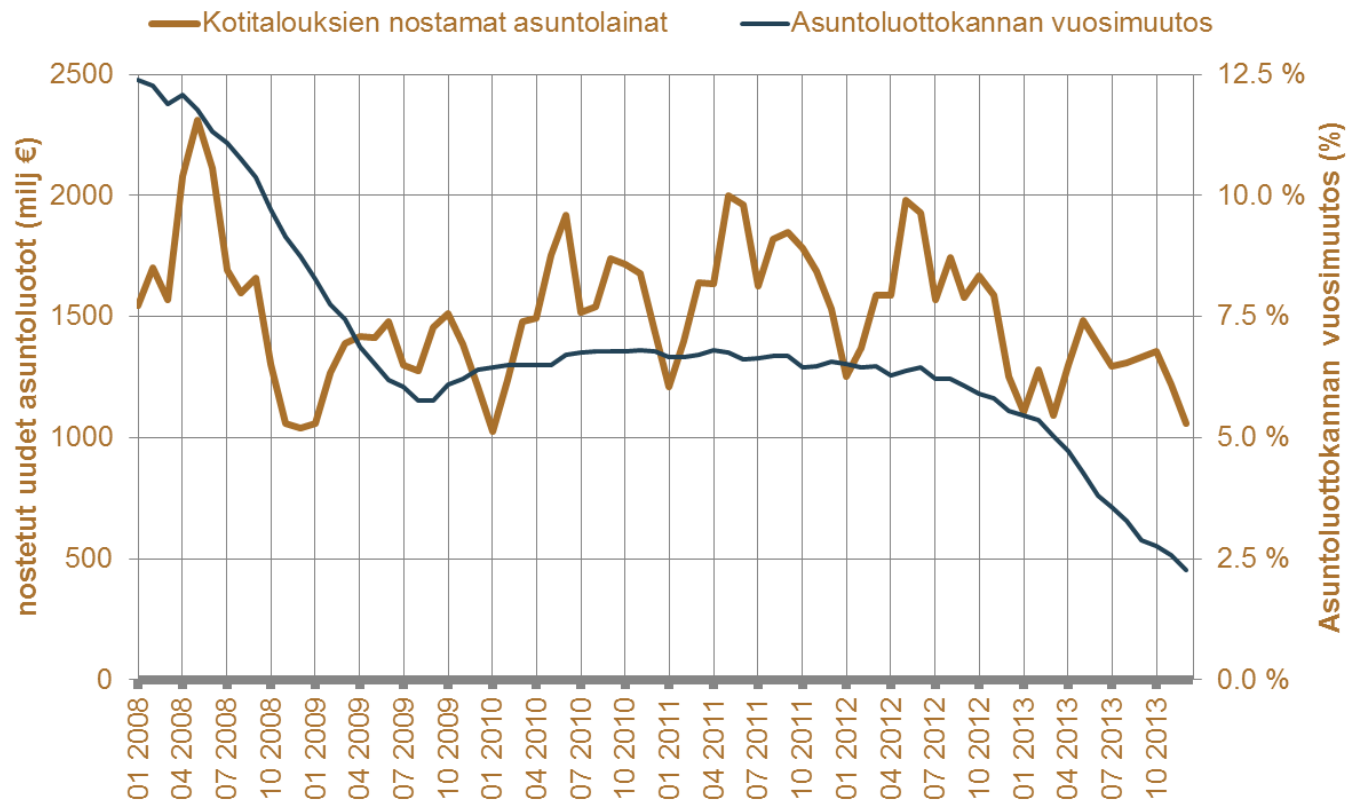
Lähde: Suomen Pankki

Käytettävissä olevien tulojen vuosimuutos



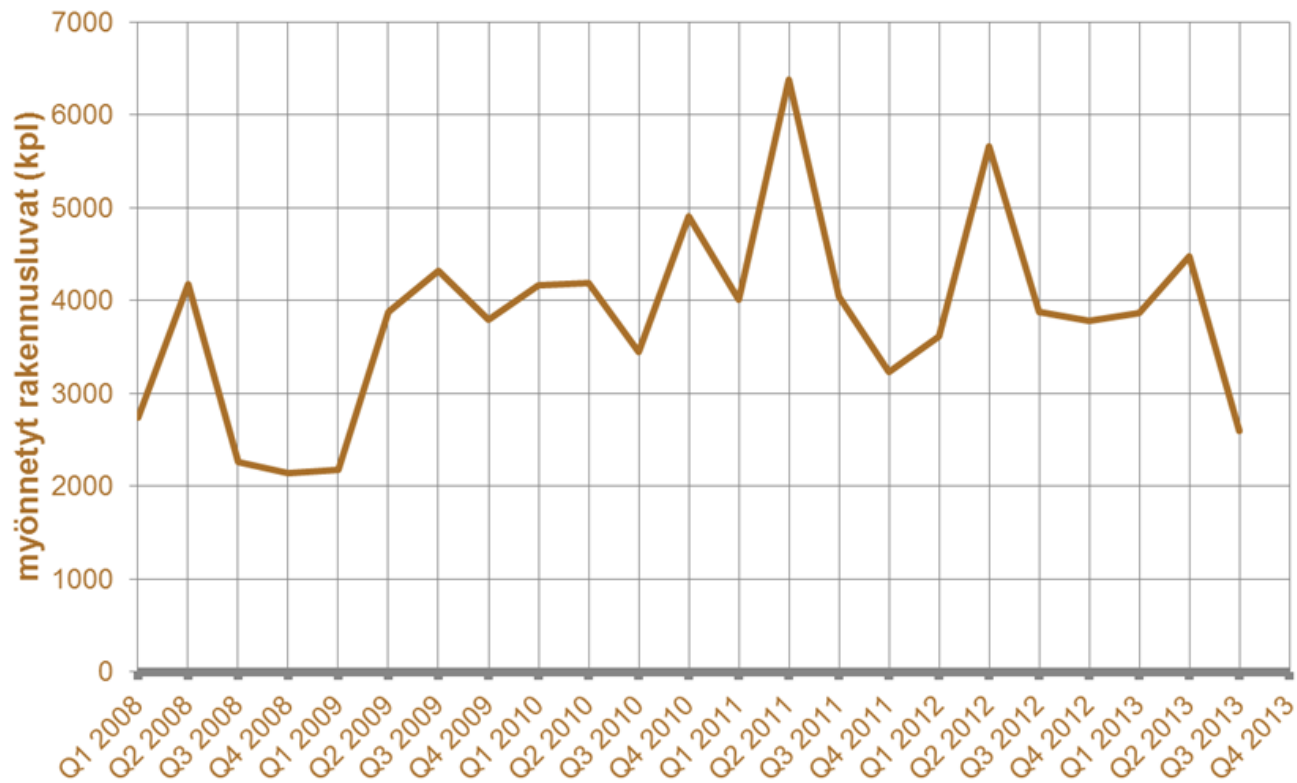
Lähde: Tilastokeskus

Nostetut asuntolainat ja asuntolainakannan muutos



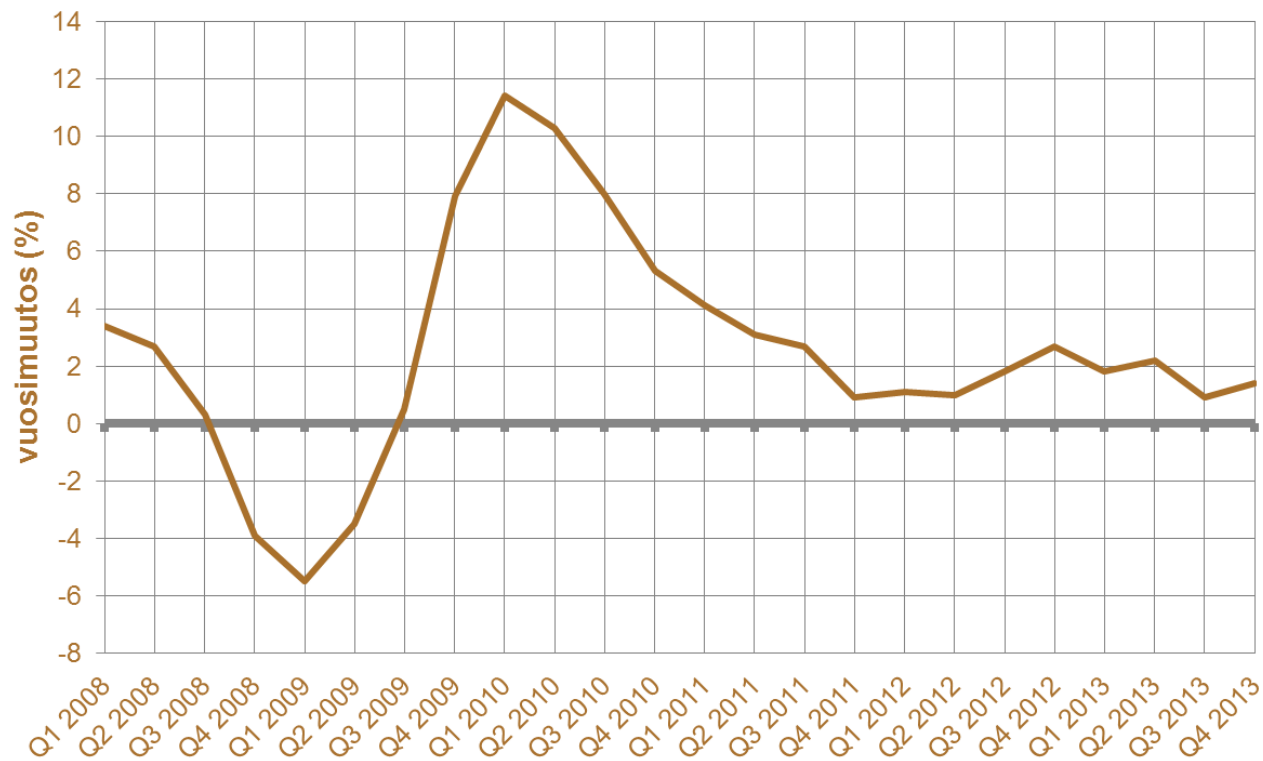
Lähde: Suomen Pankki

Kerrostaloasunnoille myönnetyt rakennusluvut



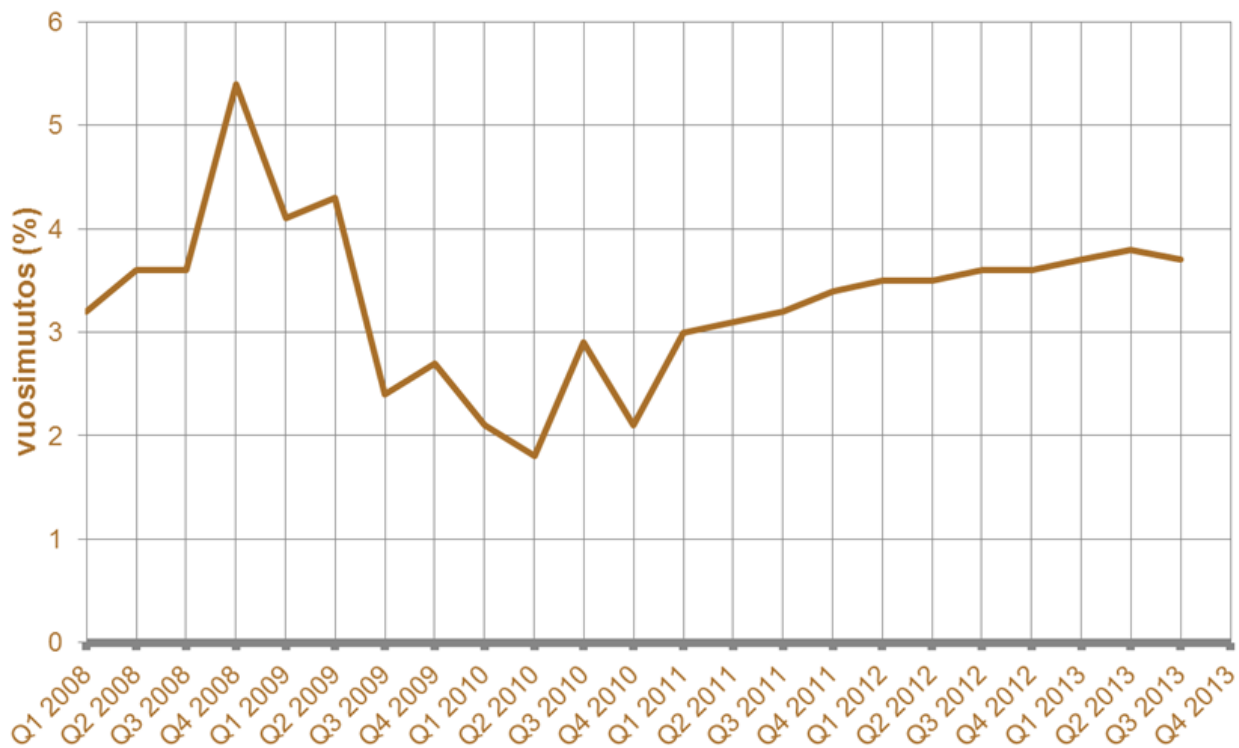
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos



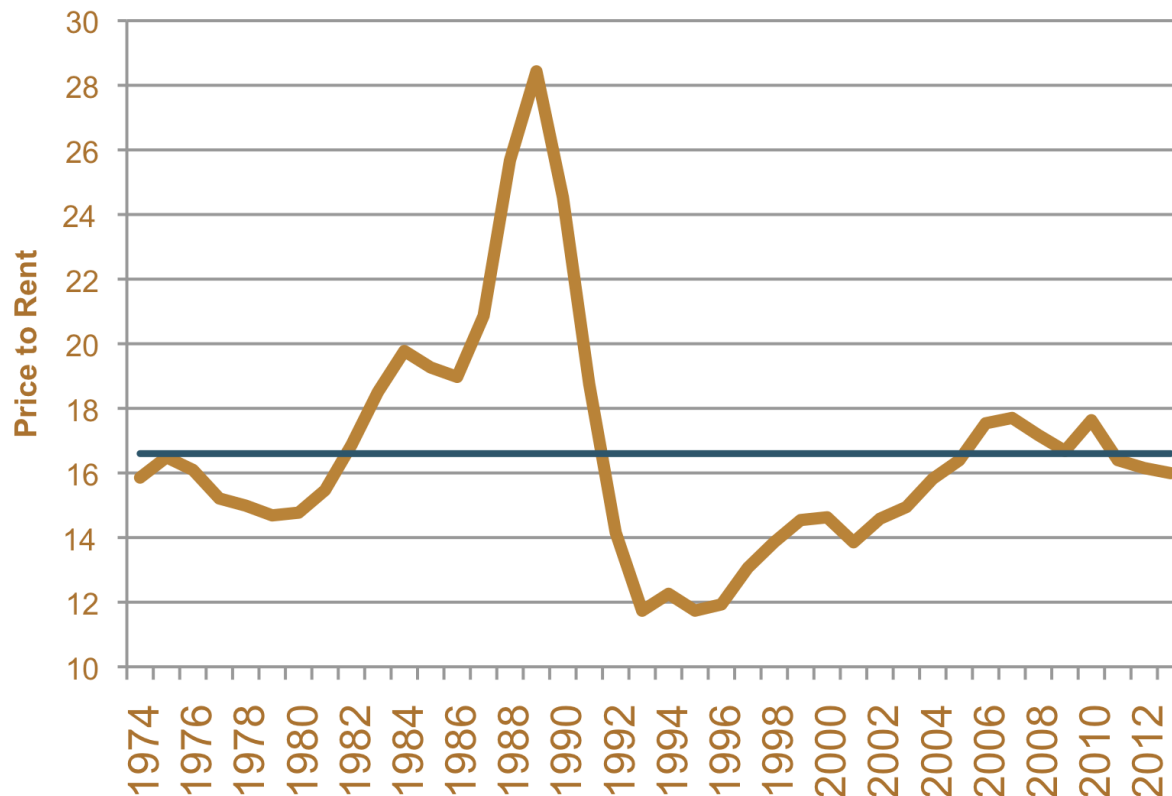
Lähde: Tilastokeskus

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosimuutos



Lähde: Tilastokeskus

Hinnat suhteessa vuokriin



Lähde: Tilastokeskus

Neliöhinnan ja vuosivuokran suhde

- 40 vuoden keskiarvo 16,6
- Tällä hetkellä 15,6

Tärkeitä tietoja lukijalle

- Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj ("Yhtiö") on laatinut tämän esityksen Yhtiöstä vain taustatiedoksi eikä tätä esitystä tule pitää Yhtiön, sen osakkeiden tai muiden arvopaperien markkinointina Suomessa tai missään muussakaan maassa.
- Tässä esityksessä ei pyritä antamaan kokonaiskuvaa tai sijoitusta varten riittäviä tietoja Yhtiöstä, eikä esityksen tai siinä olevien tietojen perusteella voida tehdä sijoituspäätöksiä. Annettavat tiedot voivat muuttua tai niitä voidaan muuttaa ilman, että lukija saa tästä erillistä ilmoitusta. Mahdollista sijoitusta suunnittelevan tahon on itse selvitettävä ja arvioitava Yhtiöön liittyviä tietoja sekä hankittava omalla kustannuksellaan omat oikeudelliset, taloudelliset, verotukselliset ja muut neuvot mahdollista sijoitusta varten.
- Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, arvioita ja laskelmia Yhtiöstä ja markkinoista, joilla se toimii. Tällaiset lausumat, arviot ja laskelmat heijastavat niitä varten tehtyjä oletuksia, jotka voivat pitää paikkansa tai osoittautua virheellisiksi. Tulevaisuutta koskevat lausumat, arviot ja laskelmat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön todellinen tulos, toiminta ja saavutukset tai toimialan kehitys voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa, arvioissa ja laskelmissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä seikoista. Yhtiö ei anna vakuutuksia tai sitoumuksia tällaisista lausumista, arvioista ja laskelmista.
- Tämä esitys ei ole arvopaperimarkkina- (746/2012) tarkoitettu esite tai markkinointimateriaali. Esitys ei sisällä tarjousta, tarjouspyyntöä tai sijoitusneuvoja Yhtiön osakkeiden tai muiden arvopaperien hankkimisesta tai merkitsemisestä. Tämän esityksen vastaanottaminen voi olla rajoitettua sovellettavan lain mukaan. Esityksen vastaanottaja voi saada tiedon esityksestä ja vastaanottaa sen vain sillä ehdolla, että tämä on mahdollista sovellettavan lain mukaan ilman minkäänlaisia viranomaishyväksyntöjä, rekisteröintejä tai muita muodollisuuksia.
- Tätä esitystä samoin kuin sen sisältämiä tietoja ei saa kopioida tai antaa eteenpäin millään tavalla ilman Yhtiön nimenomaista suostumusta.

